

## **Déclaration préalable**

### **Conseil syndical de copropriété**

Mis à jour le 29 mai 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic.

#### **Rôle**

##### **Mission consultative**

Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté à propos de toutes les questions concernant le syndicat des copropriétaires (particuliers).

Par ailleurs, le conseil syndical est obligatoirement consulté pour :

- la mise en concurrence des marchés et contrats lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,
- et la conclusion des contrats.

##### **Mission d'assistance**

La mission d'assistance peut porter, par exemple sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.

La mission d'assistance est définie

- soit dans le règlement de copropriété (particuliers),
-

soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

## Mission de contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :

- la comptabilité du syndicat,
- la répartition des dépenses,
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats,
- ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel (particuliers) dont il suit l'exécution.

À cet effet, le conseil syndical peut consulter toute pièce ou document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires notamment :

- des dossiers,
- des échanges (mails, lettres),
- des registres...

Il peut librement faire des copies de ces documents.

Image not found

**A noter** [http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : le président du conseil syndical peut Acte par lequel un créancier exige du débiteur le versement d'une somme sous peine de versement de dommages et intérêts. La mise en demeure peut être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. (particuliers) l'ancien syndic de remettre les documents de la copropriété (particuliers) au nouveau syndic.

## Composition

Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires.

## Conditions pour être éligible

Pour être membre du conseil syndical, il faut être :

- propriétaire dans l'immeuble (y compris associé d'une société civile immobilière),
- ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
- ou Personne désignée par la loi pour représenter et défendre les intérêts d'une autre personne qu'elle soit physique (par exemple, le père ou la mère d'un enfant mineur) ou morale (par exemple, une société). (particuliers) d'un copropriétaire,
- ou Droit réel de jouissance qui confère à son titulaire (l'usufruitier) le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir des revenus locatifs, sans pouvoir en disposer, notamment le vendre (particuliers),
- ou acquéreur à terme (variante de l'achat en viager).

Le syndic et son entourage familial (époux(se) concubin(e), partenaire de Pacs, parents, enfants, frères ou sœurs) ou professionnel (salariés) ne peuvent pas être membres du conseil syndical, et ce, même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

### **Conditions pour être élu**

Les membres du conseil syndical sont élus :

- à la majorité absolue (particuliers),
- pour un mandat de 3 ans renouvelable.

À défaut de majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le juge du tribunal d'instance pour qu'il :

- désigne les membres du conseil syndical avec leur accord,
- ou constate l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Tribunal d'instance (TI)

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-dinstance-21775.html>

Le conseil syndical élu désigne ensuite un président parmi ses membres :

- selon les règles fixées par le règlement de copropriété,
- ou à la majorité des membres à défaut de précision.

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/savoir.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg)

**À savoir** : le syndicat des copropriétaires peut renoncer à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale à la double majorité (particuliers).

## Fonctionnement

Les règles particulières du fonctionnement du conseil syndical sont fixées par :

- le règlement de copropriété,
- ou à défaut, par les copropriétaires à la majorité simple (particuliers).

Dans l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut :

- prendre conseil auprès de toute personne de son choix,
- demander un avis technique à tout professionnel spécialisé sur une question particulière (chaudière, ascenseur...).

## Rémunération

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.

Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires au titre des dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel.

## Fin de mandat

Les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat quand ils le souhaitent.

En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue (particuliers).

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : le conseil syndical n'est plus valablement constitué quand plus d'un quart des sièges sont vacants, quelle que soit la cause de cette vacance (maladie, démission, révocation...).

## Responsabilité

### Conseil syndical

Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité morale, sa responsabilité ne peut pas être engagée.

### Membres du conseil syndical

Chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité personnelle engagée dans l'exécution de sa mission, par exemple pour :

- défaut de contrôle de la gestion du syndic,
- dépenses illégales,
- entente frauduleuse avec le syndic ou un artisan...

Il est donc recommandé à chacun des membres d'être couvert par une assurance responsabilité civile.

### Voir aussi...

- **Acteurs de la copropriété (organisation juridique) (particuliers)**

## Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
- Articles 22 à 27





**Mairie  
de Nargis**

*1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)*

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2610>